Le Bail Réel Solidaire

OFS AQTA

16 octobre 2026

Présentation:

1-Le Bail Réel Solidaire;

2-Bilan d'activités des OFS;

2- Fonctionnement de l'OFS AQTA;

3- Dynamique du marché et profil des acquéreurs;

4- Attribution des logements;

5- Fiscalité: taxe foncière;

6- Outils de communication.

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Qu'est que le Bail Réel Solidaire?

Le BRS est un
dispositif d'accession à la propriété de logements abordables
Qui permet par l'intervention d'un
Organisme de Foncier Solidaire

OFS

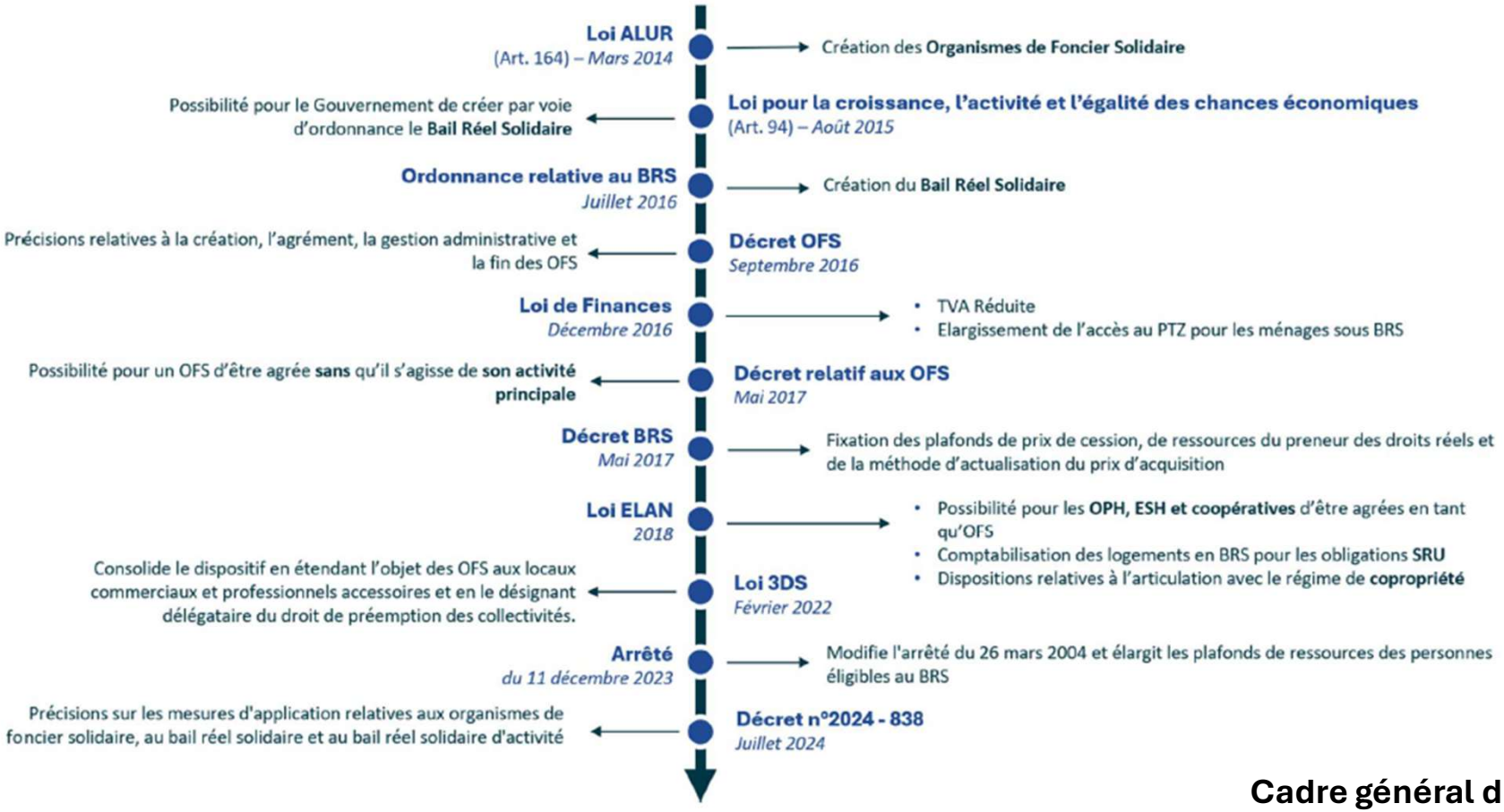
de baisser le prix des logements
en garantissant
leur prix sur le long terme.



Qu'est qu'un OFS?

Un Organisme de Foncier Solidaire est une structure agréée par l'Etat qui
permet de développer
une **offre d'accession** à la
propriété durable et abordable
car il supporte
le coût d'acquisition d'un terrain
et permet de
réduire significativement le prix d'achat
du logement
pour l'acquéreur.

Le Bail Réel Solidaire (BRS)



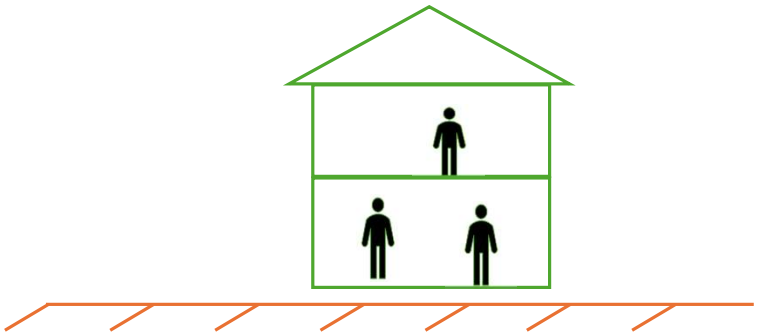
Cadre général du dispositif

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Organisme Foncier Solidaire

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

Le Bail Réel Solidaire



Nouvelle méthode de démembrement de la propriété

Propriété de droits réels immobiliers



Nue-propriété

Propriété des murs seulement

Usufruit

Occupation du bien, droit d'en obtenir les fruits (loyers), sans détenir les murs

Pleine propriété

Propriété des murs, droit d'en jouir ou d'en obtenir les fruits

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Les ménages sont **titulaires de droits réels immobiliers**

- **Un droit d'usage du logement** pour lequel ils ont acquis le bâti et payé des améliorations éventuelles et louent le foncier par le versement de la redevance à l'OFS

  - droits réels sont **cessibles, transmissibles et saisissables**
  - droits permettant la constitution de **sûretés** (prise d'hypothèque, privilège du prêteur de deniers)

- **Obligations des ménages**

  → Maintenir en bon état d'usage et de réparation le logement

  → Ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble, ou à l'état dans lequel doivent être remis les droits réels en fin de bail

  → Verser la redevance à l'OFS

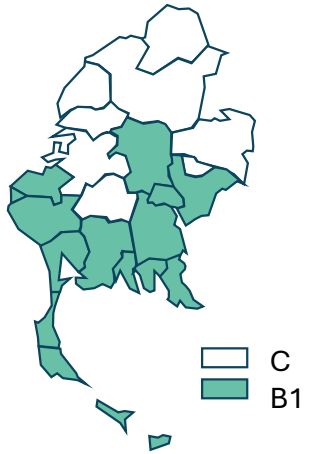
Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Les conditions d'éligibilité du BRS

- **1ère condition :** le logement doit être occupé à titre de résidence principale.

- **2ème condition :** le ménage doit se situer sous les plafonds de ressources. (plafonds correspondant aux PSLA)

- **3ème condition :** Ne pas être déjà propriétaire d'un logement répondant à son besoin de résidence principale



Plafonds d'éligibilité en vigueur depuis janvier 2026

	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	38 844	33 771
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) ou une personne seule en situation de handicap	58 057	45 100
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage (couple dont la somme des âges ne dépasse pas 55 ans) ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap	69 786	54 235
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap	83 594	65 476
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap	98 956	77 023
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une est en situation de handicap	111 359	86 805
Par personne supplémentaire	+ 12 408	+ 9 683

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

LES CONTREPARTIES DE L'ACHAT EN BRS

Être éligible pour obtenir l'agrément de l'OFS AQTA	**Occuper le logement en résidence principale et ne pas le mettre en location**
Verser la redevance mensuelle qui sera réactualisée annuellement	**Réaliser des travaux autorisés par l'OFS AQTA**

En cas de vente :

- la plus-value est plafonnée
- le futur acquéreur devra respecter les plafonds de revenus du BRS.

→ *Ces contreparties ont pour objectif de garantir la vocation des logements en BRS et de favoriser l'accès à la propriété du plus grand nombre.*

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Organisme Foncier Solidaire

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

Vu par l'acquéreur...

Acquisition d'un terrain par l'OFS AQTA



Son dossier est validé préalablement par l'OFS qui assume le prix d'acquisition du terrain.



Le ménage achète un logement en BRS construit sur le terrain.

Le ménage paye à l'OFS une redevance au titre de l'occupation du terrain

(A l'achat < 1 € max /m² /mois).

+

Charges d'entretien et taxes locales

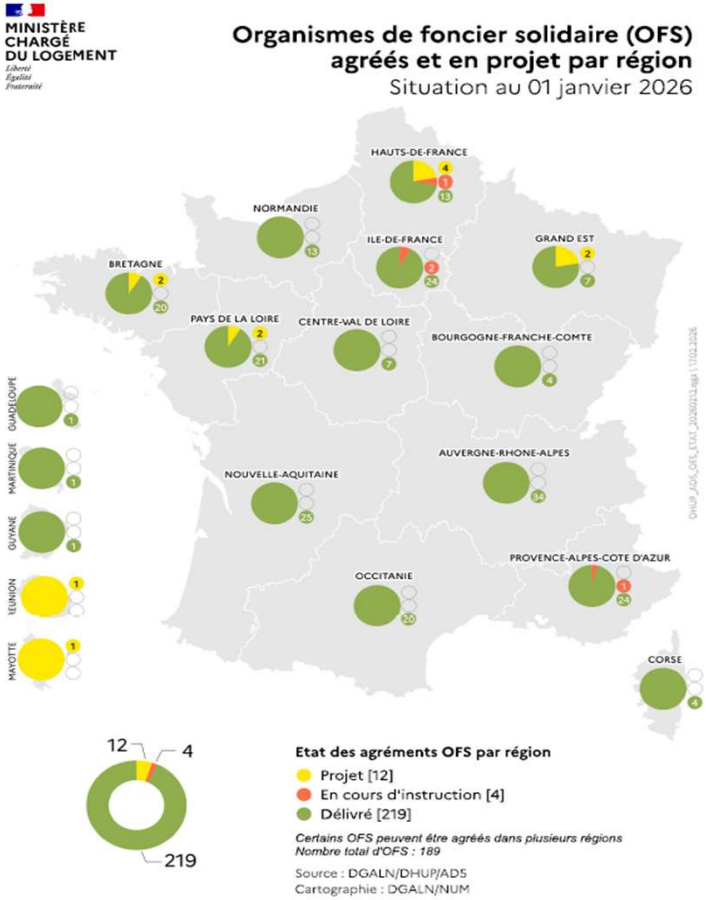


Le ménage peut revendre son bien quand il le souhaite
→prix encadré
→ l'acheteur respectera à son tour les conditions de ressources et les clauses du BRS.



L'OFS reste propriétaire du terrain et, sous conditions, s'engage à racheter votre logement en l'absence d'acquéreur.

Bilan d'activité des OFS



Bilan national d'activité des OFS

	OFS agréés	Logements sous BRS
Au 1er janvier 2025	**219**	**≈ 4 000**

≈ 60 OFS ont livré environ 4 000 logements en BRS

- **soit environ 32% des structures agréées**

La grande majorité des OFS ont été agréés entre 2020 et 2023

- **L'OFS AQTA a été agréé le 30 avril 2025.**

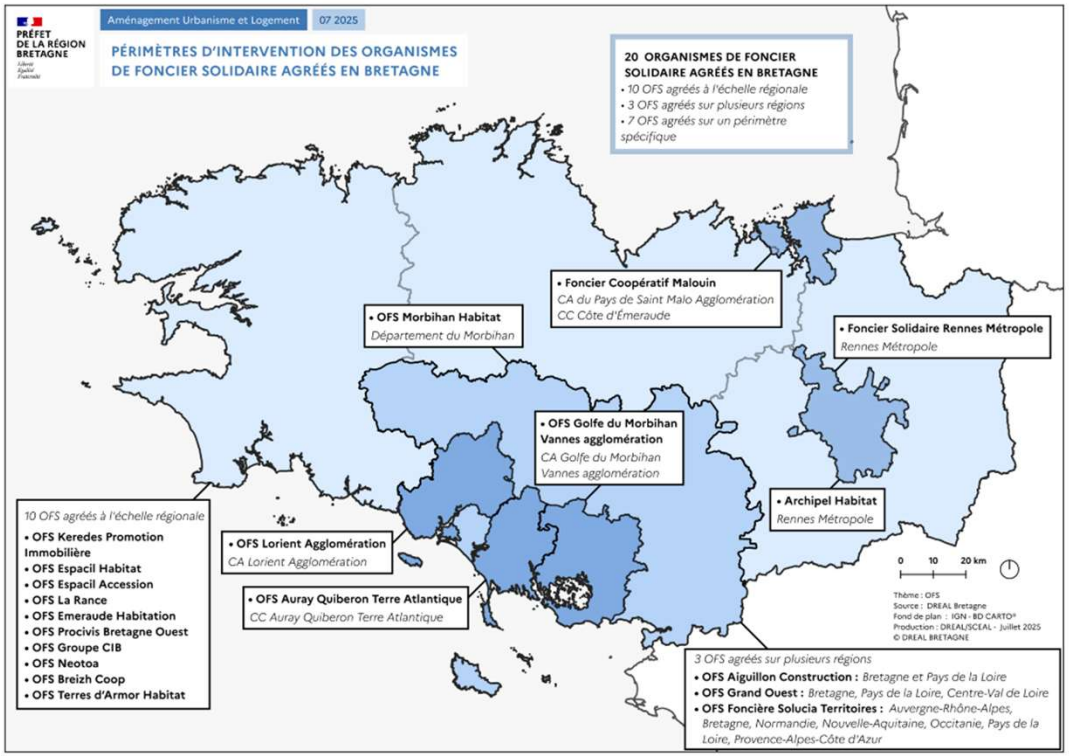
La durée minimale d'une opération est de 3-4 années:

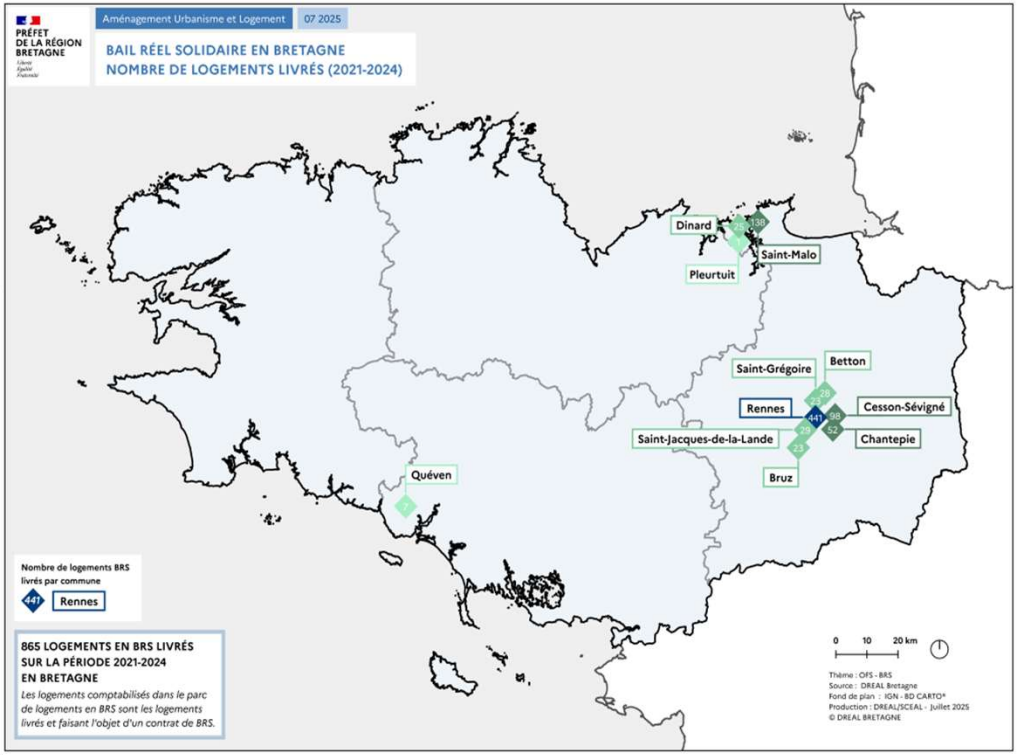
- 1 an de recherche et de développement d'opportunités foncières,
- puis en général 2 ou 3 ans pour lancer l'opération,
- construction,
- commercialisation et les cessions.

Logements BRS livrés ou en projet est porté à plus de 24 000 *(Données réseau Foncier Solidaire France).*

Source: MINISTÈRE DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Bilan d'activité des OFS





	OFS agréés	Logements livrés sous BRS
Au 1er septembre 2025 en Bretagne	20	865

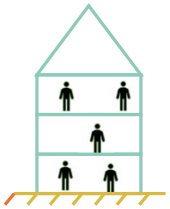
Fonctionnement de l'OFS AQTA

L'OFS AQTA est une association à but non lucratif > Organisme agréé par l'Etat depuis le 30 avril 2025

2 collèges installés

1er Collège « intercommunalité »
2ème Collège « communes »

3ème collège non déterminé



- objectif de production de logements en BRS fixé par le PLH: **710 logements entre 2025-2034**
- Majoritairement en **construction neuve**

Les missions de l'OFS AQTA

L'OFS acquiert des terrains ou des biens immobiliers	L'OFS ne construit pas mais participe au programme de construction	L'OFS gère les baux de longue durée (BRS)	L'OFS recouvre les redevances issues des baux

L'OFS reste propriétaire du terrain

Fonctionnement de l'OFS AQTA

Membres du Conseil d'Administration et du Bureau

Membres du Conseil d'Administration	Structure	Bureau Fonction
Hervé CAGNARD	AQTA	**Président**
Annick DELAUNAY	COMMUNE QUIBERON	**Trésorière**
Philippe GOURAUD	COMMUNE PLUNERET	**Secrétaire**
Françoise NAEL	AQTA	
Sylvie LE GALLIOTE-LE BOZEC	AQTA	
Stéphanie DOYEN	AQTA	
François LE COTILLEC	AQTA	
Pascal LE CALVE	COMMUNE LANDEVANT	

Fonctionnement de l'OFS AQTA



Durée du BRS ménage

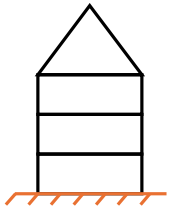
60 à 99 ans



Acquisition du foncier

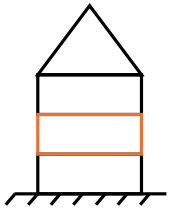
Max 350 €/m² SP

Référence
Prix proposé en €/m2 SHAB TTC
Moyenne entre 140 et 200 €/m2 SHAB TTC



Redevance opérateur Droit d'appui

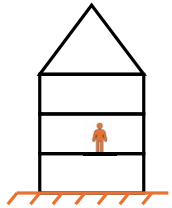
Minimum 50€/m2 Surface habitable



Prix de vente du lgt aux ménages (SU)

Prix de vente du lgt aux ménages parking compris
≤ 10% du plafond légal en B1

Viser en B1 Max ≤3 200 € /m² TTC SHAB
Plafonds légaux en zone C
Viser en C ≤Max 2 700 €/m² TTC



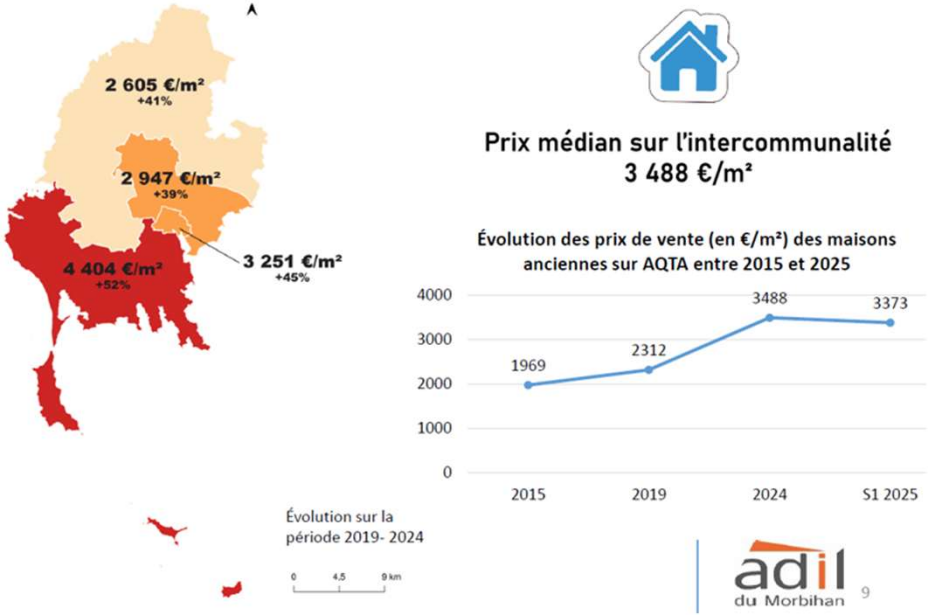
Redevance versée par le ménage

Max 1€/m² SHAB conformément Délibération CC AQTA

Dynamique du marché et profil des acquéreurs

Evolution des prix au m2 sur AQTA entre 2019 et 2025

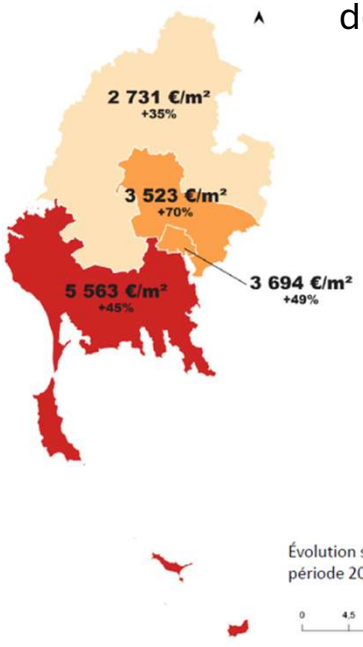
Une maison dans l'ancien a augmenté

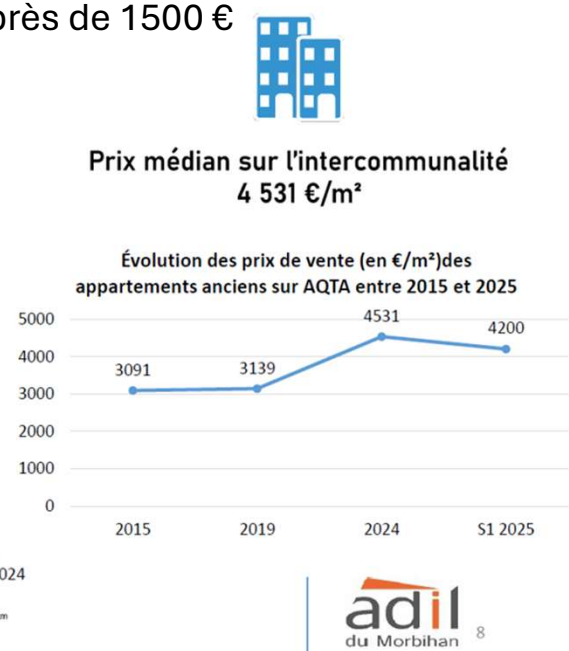


adil du Morbihan 9

Augmentation du prix des maisons: 51% atteignant 3500 €/m2. Légère baisse de 3% en 2025.

Un appartement dans l'ancien a augmenté de près de 1500 €



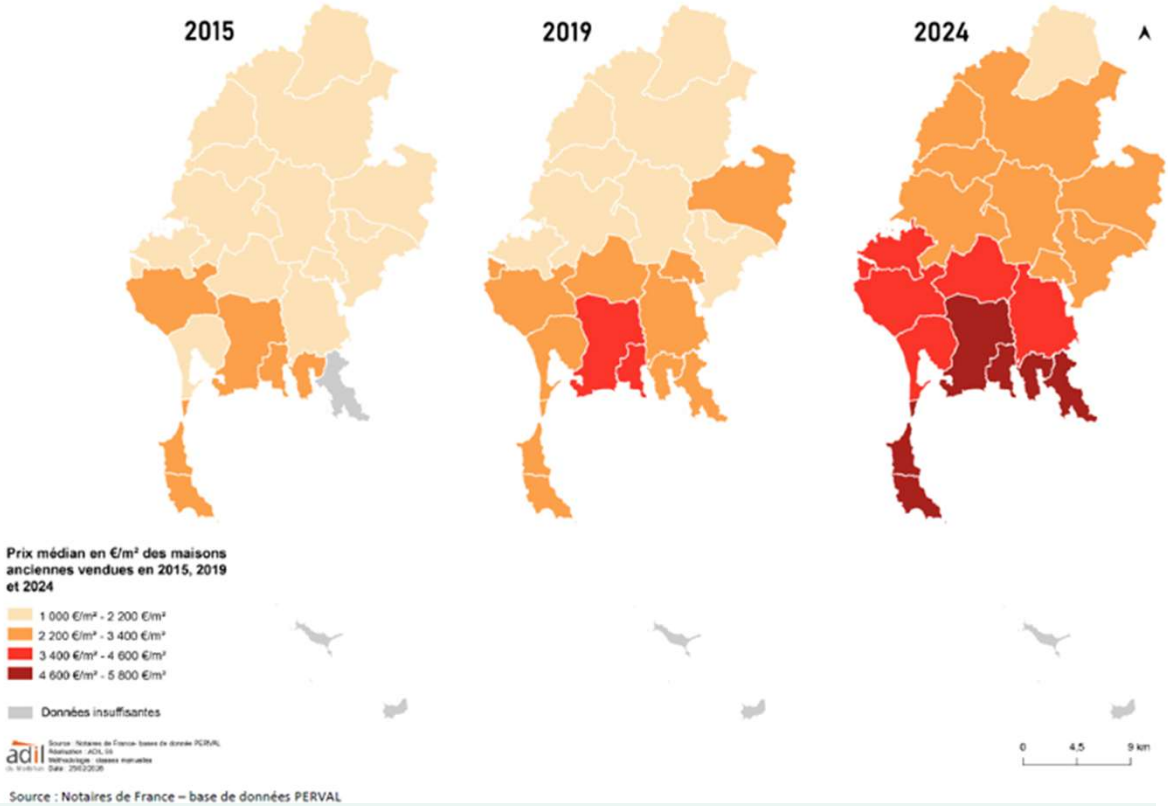


adil du Morbihan 8

Augmentation du prix des appartements: 44% dépassant 4500 €/m2. Léger recul de 7 % en 2025.

Dynamique du marché et profil des acquéreurs

Evolution des prix au m2 sur AQTA



Source : Notaires de France – base de données PERVAL

En 10 ans, les prix pratiqués aujourd'hui à Pluvigner sont ceux de Saint Pierre Quiberon.

En 2015, le prix médian affiché est inférieur à **2 200 €/m2** sur la plupart des communes, à l'exception des communes littorales **(3400 €/m2).**

En 2019, le prix médian s'étend sur le littoral ainsi qu'à Plumergat.

En 2024, la progression gagne et atteint **4600 €/m2** sur les communes les plus attractives

Dynamique du marché et profil des acquéreurs

MORBIHAN

PRIX DE VENTE PAR BASSIN
& ÉVOLUTIONS SUR 1 AN



EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN PAR TYPE DE BIENS
DANS LE DÉPARTEMENT

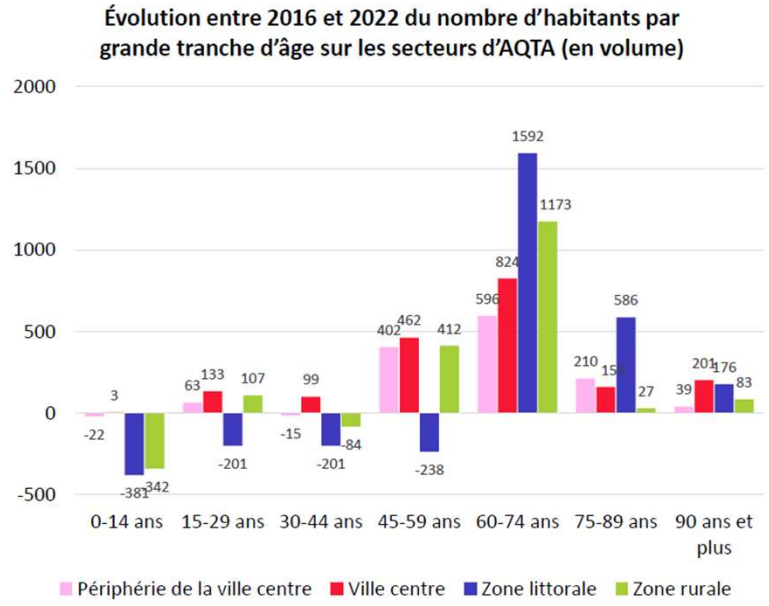
APPARTEMENTS NEUFS	APPARTEMENTS ANCIENS	MAISONS ANCIENNES
4 640 €/M²	3 390 €/M²	235 000 €
-1,8 % / 1 AN	-1,2 % / 1 AN	0,4 % / 1 AN
35,8 % / 5 ANS	37,2 % / 5 ANS	23,7 % / 5 ANS
53,9 % / 10 ANS	78,1 % / 10 ANS	46,9 % / 10 ANS

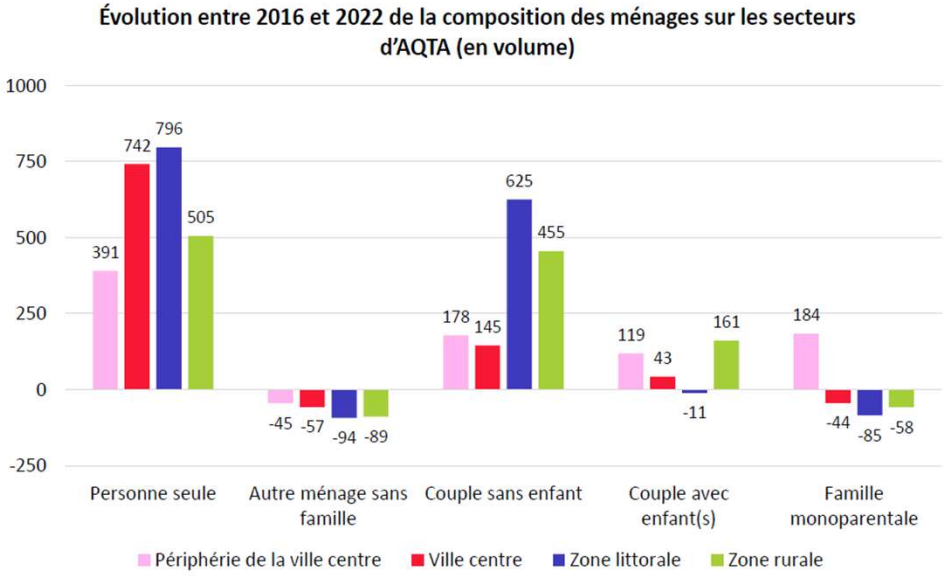
Source: Baromètre de l'immobilier- Notaires- Janvier 2026

Dynamique du marché et profil des acquéreurs

Organisme Foncier Solidaire

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE





36% des habitants ont 60 ans et plus en 2022

Une **baisse ou une très faible progression des classes d'âge les plus jeunes**, tendance particulièrement marquée sur le littoral.

38% sont des personnes seules en 2022

Les **couples sans enfant** progressent également sur le territoire d'AQTA, en particulier sur les zones **littorale et rurale**.

Dynamique du marché et profil des acquéreurs

A retenir

Vieillissement marqué du territoire

les plus de 60 ans représentent désormais 39 % de la population d'AQTA

Surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures

par rapport à leur poids dans la population de l'EPCI, et ce quelque soit le secteur.

Des contrastes territoriaux marqués

un littoral coûteux face à des zones rurales plus accessibles

Les séniors moteurs du marché d'AQTA

la part des acquéreurs seniors est passée de 29 % à 39 % en dix ans

Une hausse significative des prix en zone rurale

sur les dix dernières années +67% pour les maisons

L’attribution du BRS

L’attribution des logements est décidée après examen par une commission d’agrément qui vérifie la recevabilité des demandes.

Les candidats retenus reçoivent un agrément de l’OFS, indispensable pour acheter le logement.

En cas de revente :

- **la plus-value est plafonnée**
- **le futur acquéreur devra respecter les plafonds de revenus du BRS.**



→ **Objectif: garantir la vocation des logements en BRS et favoriser l’accès à la propriété du plus grand nombre.**

L’attribution du BRS

Dépôt du dossier par le ménage

Analyse des offres et priorisation

Commission d’agrément

Signature des baux avec ménages retenus

Membres du Bureau

- Administrateurs « collège interco »
- « collège communes »
- Elus de la commune du projet (Maire ou toute personne désignée)
- Présence du constructeur/promoteur/commercialisateur du projet pour avis
- Avis ADIL 56 via la transmission d’une fiche navette

Application des critères d’ordonnancement: liste d’attente

L'attribution du BRS

Proposition de réorganiser les critères d'ordonnancement de la liste d'attente (ajournement dans une liste d'attente)- dispositif d'ordre public

Critères principaux (20 points)

Age moyen des acheteurs	Points
< 35 ans	5
Entre 35 et 45 ans	3
Entre 46 ans et 60 ans	1
> 60 ans	0

Accueillir des jeunes ménages

Type de logement actuel	Points
Locataire HLM ou logements communaux ou hébergé	5
Locataire Privé	3
Propriétaire	0

Faciliter l'accession à la propriété

Lieu de travail/ville du programme	Points
Commune du projet	5
<10 km	4
Entre 10 et 35 km	3
>35 km **Retraité**	0
Territoire AQTA (actif inoccupé)	3

Loger les actifs du territoire
Limiter les déplacements motorisés

Situation des bénéficiaires	Points
Age moyen des enfants 5 ans ou moins	5
Age moyen des enfants Entre 6 et 10 ans	3
Age moyen des enfants Entre 11 et 20 ans	1
Personnes en situation de handicap	**5**

Critères secondaires en cas d'égalité sur les critères principaux (10 points)

Taux d'effort	Points
<25 %	5
Entre 25 % et 33 %	3
>33 %	0

Monoparentalité/ Secteur essentiel	Points
Parent isolé	5
Métiers essentiels*	5
* définis dans le cadre de la politique d'attribution des logements sociaux d'AQTA	

L'attribution du BRS

Exemple de dossiers de candidatures présentés en commission- Juillet 2026

>Locmariaquer : Les terrasses du Golfe -Morbihan Habitat> **1 candidat**

>Auray : Le Clos Ty Guen-Les Nouveaux Constructeurs >**3 candidats**

>Auray : Kerléano ELYA- Aiguillon > **7 candidats**

>Quiberon : rue du Port de Pêche- Aiguillon> **5 candidats**

<u>Nombre de candidatures: 16</u> > <u>Profils des ménages</u>

Age:

Demandeurs de 22 à 74 ans
>Moyenne d'âge: 42 ans ½

Composition familiale:

- *4 Couples dont 1 couple de 34 ans avec 2 enfants (6 et 3 ans)*
- *1 Famille monoparentale avec 2 enfants (9 et 14 ans)*
- *11 Personnes seules*

Origine des demandeurs:
10 Territoire d'AQTA/ 3 autre Sud Morbihan/ 2 Finistère/ 1 Ille-et-Vilaine

Quels financements pour acheter un BRS ?

PTZ >Prêt à taux zéro

Accessible pour les ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds en vigueur et primo-accédants > Acquisition d'un logement neuf (pas pour la revente)

Il ne faut pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années, précédant l'émission du prêt. Le PTZ ne peut pas financer la totalité de l'achat.

D'une durée moyenne de 23 ans sur AQTA, il vient compléter **le crédit immobilier**

Aides d'Action Logement

Si vous êtes salarié d'une entreprise du secteur privée non agricole qui cotise à Action LOGEMENT (~ au moins 10 salariés),
Vous pouvez bénéficier d'une aide financière sous forme de prêt à taux fixe faible.
ACTION LOGEMENT *https://www.actionlogement.fr/le-pret-accession*

Les avantages du BRS

OFS Organisme Foncier Solidaire

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

- ✅ **Un prix d'achat réduit :** 25 à 40 % de moins que le prix du marché libre.
- ✅ **Une localisation privilégiée :** des logements abordables situés dans des secteurs attractifs.
- ✅ **Une TVA avantageuse :** un taux réduit à 5,5 % au lieu de 20 %.
- ✅ **Eligibilité aux aides à l'accession :** possibilité de bénéficier du Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour les primo-accédants (surtout dans les zones B1 où il faut acheter du neuf)
- ✅ **Un logement neuf et une accession sécurisée :** tous les atouts d'un programme neuf avec une accession encadrée et sereine.
- ✅ **Un accompagnement à la revente :** pour assurer la continuité du dispositif et une transmission fluide du bien.
- ✅ **Une garantie de rachat :** une sécurité supplémentaire en cas d'imprévu.
- ✅ **Frais réduits et possibilité taxe foncière réduite :** selon les communes > abattement possible de 30 à 100 %, sur délibération

Sur la transmission du bien

Vente	Succession		
	Décès du conjoint	**Décès du propriétaire**	**Donation**
▪ Possible à tout moment ▪ Le nouvel acquéreur doit être agrée par l'OFS et respecter les conditions légales du BRS. ▪ Le prix de vente est encadré : prix d'achat initial, indexé sur l'IRL, auquel peuvent s'ajouter les travaux d'amélioration réalisés depuis - de 10 ans ▪ Le BRS repart pour 99 ans avec le nouvel acquéreur.	▪ Cas de décès de l'un des conjoints (mariage ou PACS), Aucune condition d'éligibilité n'est requise pour le conjoint survivant, qui continue à occuper le logement à titre de résidence principale	▪ Cas du décès du preneur, les droits réels afférents au bien objet du BRS sont transmis à son héritier ▪ La prorogation de plein droit du bail intervient si le nouveau titulaire des droits réels répond aux conditions de plafonds de ressources (L'héritier devra transmettre copie d'avis imposition à l'OFS). ▪ Si l'héritier n'est pas agréé, il dispose de 12 mois pour céder les droits réels à un acquéreur éligible. Passé ce délai, qui peut être prorogé par l'OFS, le bail est résilié et l'héritier indemnisé de la valeur des droits réels immobiliers dans les conditions prévues par le bail.	▪ Le BRS peut faire l'objet d'une donation. ▪ Celle-ci doit faire l'objet d'un agrément par l'OFS ▪ Si l'agrément est délivré, la durée du bail est rechargée de plein droit afin de permettre au nouveau preneur de bénéficier d'un bail d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial. ▪ Type de donation visée: **donation simple** (le donataire doit en faire sa résidence principale et respecter les plafonds de ressources)

Outils de communication

Accès au site internet:

www.ofs-aqta.fr

Lien cartographie:

https://sig.auray-quiberon.fr





Merci

Contact : Nathalie MORINIAUX

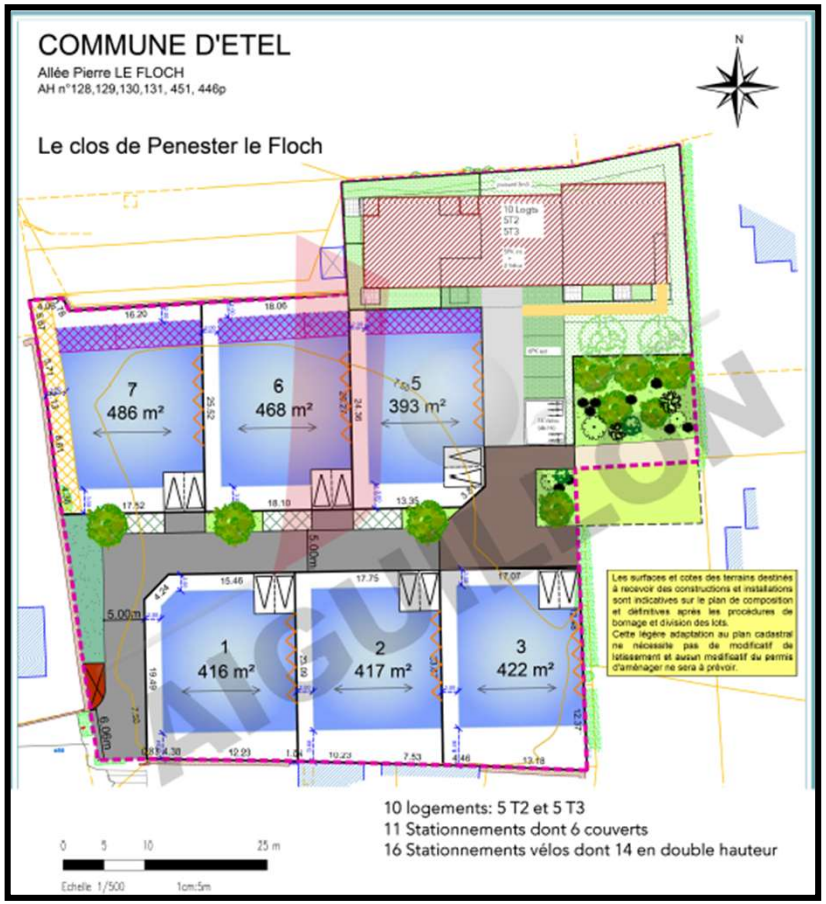
02 21 02 56 68 / 06 89 83 00 33

ofs@auray-quiberon.fr / www.ofs-aqta.fr

Allée Pierre Le FLOCH- Le Clos de Penester

Projet de 6 BRS porté par Aiguillon (Aménageur WSI: PA)





Typologies	Nbre LLS	Nbre BRS	Nbre TOTAL	SHAB TOTALE	SP TOTALE
T2	2	3	5	205,70 m²	239 m²
T3	2	3	5	302,00 m²	349 m²
TOTAL	4	6	10	507,70 m²	588 m²

La Croix Izan

Projet de 5 BRS réalisé par Aiguillon

Ilot social Lotissement "Croix Izan"

Bat	Niv	n°	Typo	SHAB estimée	SdP
	RDC				
	R+1	11	T3	65,0 m²	
		12	T2	43,5 m²	
		13	T2	42,5 m²	
		14	T3	62,5 m²	
		15	T2	42,0 m²	
	R+2	21	T3	65,0 m²	
		22	T2	43,5 m²	
		23	T2	42,5 m²	
		24	T3	62,5 m²	
		25	T2	42,0 m²	
	Combles	31	T4	76,0 m²	
		32	T4	83,0 m²	
Total				670 m²	820 m²

T2	Total	6	50%
T3	Total	4	33%
T4	Total	2	17%
	Total	12	100%

Surface Parties Communes	
voirie	150 m²
chemin	34 m²
Stationnements	194 m²
collectif	72 m²
Espace vert	282 m²







Programme de12 logements mixant logements locatifs sociaux et logements en accession aidée BRS.